5 février 2026
Cour d'appel de Paris
RG n° 25/06428

Pôle 1 - Chambre 3

Texte de la **décision**

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 3

ARRÊT DU 05 FÉVRIER 2026

(n° 51 , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 25/06428 - N° Portalis 35L7-V-B7J-CLENS

Décision déférée à la cour : ordonnance du 05 mars 2025 - JCP du Tprox de [Localité 12] - RG n°12-24-000338

APPELANTS

M. [E] [D]

[Adresse 2]

[Localité 6]

Mme [S] [D]

[Adresse 2]

[Localité 6]

Représentés par Me Charlotte Saudemont, avocat au barreau de Val-de-Marne, toque : 32

INTIMÉE

S.A. KREMLIN BICÊTRE HABITAT, RCS de [Localité 8] n°541720488, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Localité 6]

Représentée par Me Sébastien Mendes Gil de la SELAS Cloix & Mendes-Gil, avocat au barreau de Paris, toque : P0173

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 02 décembre 2025, en audience publique, rapport ayant été fait par Michel Rispe, président de chambre, conformément à l'article 906-5 du code de procédure civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Michel Rispe, président de chambre

Caroline Bianconi-Dulin, conseillère

Valérie Georget, conseillère

Greffier lors des débats : Jeanne Pambo

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- rendu publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Michel Rispe, président de chambre et par Jeanne Pambo, greffier, présent lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

Par acte sous seing privé du 27 août 2013, la société Kremlin-Bicêtre Habitat a donné à bail d'habitation des locaux situés au [Adresse 2] à [Localité 9], [Adresse 7], à M. et Mme [D], moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 369,85 euros.

Par acte sous seing privé prenant effet au 15 janvier 2020, la société Kremlin-Bicêtre Habitat a donné à bail aux mêmes un emplacement de parking souterrain situé [Adresse 4], à [Localité 9], moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 45 euros.

Par actes de commissaire de justice du 22 juin 2023, la bailleresse a fait délivrer aux locataires un commandement de payer la somme principale de 3 246,69 euros au titre de l'arriéré locatif, visant les clauses résolutoires prévue dans les contrats, ainsi que de justifier de l'assurance du logement contre les risques locatifs dans le délai d'un mois à compter de la délivrance du commandement.

Par acte du 4 septembre 2024, la société Kremlin-Bicêtre Habitat a fait assigner M. et Mme [D] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Villejuif statuant en référé, aux fins de l'entendre notamment :

constater l'acquisition de la clause résolutoire, à effet au 22 juillet 2023 pour défaut de souscription d'assurance habitation par les locataires dans le délai d'un mois suivant commandement ;

constater que la clause résolutoire insérée au bail est acquise pour non-paiement des loyers à la fois du logement et du parking et en conséquence constater sa résiliation au 22 août 2023 ;

ordonner l'expulsion de Mme et M. [D] ainsi que de tous les occupants de leur chef du logement, avec, au besoin, l'assistance de la force publique et d'un serrurier, des lieux donnés à bail, à savoir le logement et la place de parking souterrain ;

autoriser la séquestration des biens et objets mobiliers se trouvant éventuellement dans les lieux lors de l'expulsion dans un garde meuble au choix du requérant, aux frais et risques de Mme et M. [D] ;

obtenir leur condamnation solidaire au paiement des sommes suivantes :

- 10 619,31 euros à titre de provision sur l'arriéré locatif arrêté au 2 août 2024 ;

- une indemnité mensuelle d'occupation provisionnelle d'un montant égal à celui du loyer et des charges, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à libération des lieux ;

- 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- outre les dépens, en ce notamment compris le coût du commandement de payer.

Par ordonnance réputée contradictoire du 5 mars 2025, le dit juge des référés a :

renvoyé les parties à mieux se pourvoir au fond mais dès à présent,

déclaré l'action recevable ;

constaté que M. et Mme [D] n'ont pas justifié d'une assurance contre les risques locatifs dans le délai d'un mois suivant le commandement qui leur en a été fait le 22 juin 2023 ;

constaté, en conséquence, l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties le 27 août 2013 entre la société Kremlin-Bicêtre Habitat, d'une part, M. et Mme [D], d'autre part, concernant les locaux à usage d'habitation situés au [Adresse 3] à [Localité 10] et ses accessoires, à compter du 23 juillet 2023 ;

constaté que la dette locative visée dans le commandement de payer du 22 juin 2023 n'a pas été réglée dans le délai de deux mois ;

constaté en conséquence, l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire du bail conclu entre la société Kremlin-Bicêtre Habitat, d'une part, M. et Mme [D], d'autre part, concernant l'emplacement de parking souterrain n°1323, 3ème niveau situé [Adresse 5] à [Localité 9] et ses accessoires, à compter du 23 août 2023 ;

condamné solidairement M. et Mme [D] à payer à la société Kremlin-Bicêtre Habitat la somme de 10 275,47 euros à titre de provision sur l'arriéré locatif arrêté au 6 janvier 2025 (mois de décembre 2024 inclus) ;

dit que cette somme produira intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

ordonné à M. et Mme [D] de libérer de leur personne, de leurs biens, ainsi que de tous occupants de leur chef, les lieux situés au [Adresse 3] à [Localité 9] et du parking souterrain n°1323, 3ème niveau situé [Adresse 5] à [Localité 9] ainsi que, le cas échéant, tous les lieux loués accessoirement au logement, en satisfaisant aux obligations des locataires sortants,

notamment par la remise des clés ;

ordonné à défaut de libération volontaire l'expulsion de M. et Mme [D] et de celle de tous occupants de leur chef des lieux situés au [Adresse 3] à [Localité 9] et le parking souterrain n°1323, 3ème niveau sis [Adresse 5] à [Localité 9], ainsi que de tous les lieux loués accessoirement au logement, par la société Kremlin-Bicêtre Habitat, avec si nécessaire le concours d'un serrurier et de la force publique ;

rappelé que l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'hors période hivernale et à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux ;

dit n'y avoir lieu à référé sur la demande tenant aux meubles meublants ;

dit que le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

condamné solidairement M. et Mme [D] aux dépens comprenant notamment le coût du commandement de payer du 22 juin 2023 ;

débouté la société Kremlin-Bicêtre Habitat de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

rappelé que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

Par déclaration effectuée par voie électronique le 31 mars 2025, M. et Mme [D] ont relevé appel de cette décision.

Par leurs dernières conclusions remises au greffe et notifiées par voie électronique le 19 mai 2025, M. et Mme [D] ont demandé à la cour de :

infirmer l'ordonnance dont appel et en conséquence la réformer ;

à titre principal,

juger que les époux [D] justifiait d'une assurance habitation au 22 juillet 2023 ;

juger que la clause résolutoire est acquise en raison de l'arriéré de loyer ;

juger que les époux [D] sont en mesure de régler la dette locative par échéancier sur 36 mois ;

suspendre les effets de l'acquisition de la clause résolutoire et d'accorder des délais de paiement sur 36 mois d'un montant de 300 euros par mois en sus des paiements du loyer et des charges, et de fixer l'indemnité d'occupation au montant des loyers et des charges tant pour le principal que pour les accessoires ;

à titre subsidiaire,

juger que le relogement des époux [D] ne peut se produire dans des conditions normales et aurait des conséquences manifestement excessives (sic) ;

accorder des délais supplémentaires pour quitter les lieux aux époux [D] d'une durée d'un an.

Par ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées par voie électronique le 4 juillet 2025, la société Kremlin Bicêtre Habitat a demandé à la cour de :

confirmer l'ordonnance rendue le 5 mars 2025 par le juge des contentieux de la protection de [Localité 12] en toutes ses dispositions ;

condamner M. et Mme [D] au paiement d'une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel, ainsi qu'aux dépens.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 6 novembre 2025.

Motivation

Sur ce,

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel.

En application de l'article 954 alinéa 3 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.

Il sera rappelé que les demandes tendant à voir donner acte, constater, juger ou encore dire et juger, ne constituent pas des prétentions au sens des articles 4 et 5 du code de procédure civile mais des moyens au soutien de celles-ci en sorte qu'il n'y a pas lieu de statuer de ces chefs.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire

La cour rappelle que selon l'article 834 du code de procédure civile, 'dans tous les cas d'urgence, le juge des contentieux de la protection peut, dans les limites de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend'.

Aux termes de l'article 835, alinéa 1er, du même code, il peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Une contestation sérieuse est caractérisée lorsque l'un des moyens de défense opposés aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision au fond qui pourrait éventuellement intervenir sur ce point si les parties entendaient saisir le juge du fond.

Il est constant que le juge des référés n'est pas tenu de caractériser l'urgence s'agissant de constater la résiliation de plein droit d'un bail.

Par ailleurs, selon l'article 1355, alinéa 1er, du code civil, 'celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver'.

Et, selon l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, dans sa version en vigueur depuis le 29 juillet 2023, applicable à l'espèce :

'I. - Tout contrat de bail d'habitation contient une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie. Cette clause ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

1° La mention que le locataire dispose d'un délai de six semaines pour payer sa dette ;

2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;

3° Le décompte de la dette ;

4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;

5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;

6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander

un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

Lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée de deux mois ou lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à deux fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives, les commandements de payer, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Lors de ce signalement, le commissaire de justice précise les coordonnées téléphoniques et électroniques et la situation socio-économique des occupants au vu des informations en sa connaissance. Le signalement s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2.

Le représentant de l'Etat dans le département saisit l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, afin qu'il réalise un diagnostic social et financier pour les locataires ainsi signalés par le commissaire de justice. Le diagnostic est transmis par l'opérateur à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la même loi avant l'expiration du délai mentionné au III du présent article. [...]

V. - Le juge peut, à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, à la condition que le locataire soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1343-5 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. Le quatrième alinéa de l'article 1343-5 s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation. [...]

VII. - Lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, et à la condition que celui-ci ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article. Cette suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. [...]'.

Au cas présent, M. et Mme [D] poursuivent l'infirmation de la décision entreprise en ce qu'elle a constaté l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire pour défaut d'assurance au 22 juin 2023, au motif qu'ils justifiaient au 22 juin 2023 d'une assurance habitation. Au demeurant, ils ne contestent pas l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans les

contrats de bail, à raison du défaut de paiement dans les délais impartis par le commandement de payer, mais ils demandent que la cour suspende ses effets.

La société Kremlin-Bicêtre Habitat observe que dans le délai imparti par le commandement qu'elle a fait délivrer aux époux [D], suivant acte du 22 juin 2023, d'avoir à justifier d'une assurance, ceux-ci n'ont pas répondu.

Elle ajoute que si à hauteur d'appel, M. et Mme [D] produisent une lettre du Crédit mutuel assurances indiquant le renouvellement de leur contrat du 5 octobre 2022 jusqu'au 5 octobre 2023 ainsi qu'un courrier de la Banque Populaire Rives de [Localité 11] attestant d'une assurance valable à compter du 20 mars 2025, il a été jugé que la clause résolutoire est acquise à l'égard du locataire qui n'a pas produit d'attestation d'assurance dans le mois de la signification du commandement.

La cour constate qu'au vu des éléments en débat, il n'est pas contestable que M. et Mme [D] avaient effectivement souscrit une assurance les garantissant contre les risques locatifs du risque, laquelle était en cours de validité au jour de la délivrance dudit commandement. Il s'en déduit que la clause résolutoire n'a pas pu jouer à ce titre.

En revanche, il n'est pas discuté que n'ont pas été apurées les causes du même commandement en ce qu'il demandait aux époux [D] de payer la somme de 3 246,69 euros dans le délai de deux mois, au titre des loyers et charges impayés au 20 juin 2023, visant la clause résolutoire prévue au bail d'habitation et au bail relatif à l'emplacement du parking.

Compte tenu de l'évolution du litige, la décision entreprise sera donc infirmée en ce que le premier juge a constaté que M. et Mme [D] n'ont pas justifié d'une assurance contre les risques locatifs dans le délai d'un mois suivant le commandement qui leur en a été fait le 22 juin 2023 et qu'en conséquence, il a constaté l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties le 27 août 2013 entre la société Kremlin-Bicêtre Habitat, d'une part, M. et Mme [D], d'autre part, concernant les locaux à usage d'habitation situés au [Adresse 3] à [Localité 10] et ses accessoires, à compter du 23 juillet 2023.

Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant, la cour constatera l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties le 27 août 2013 entre la société Kremlin-Bicêtre Habitat, d'une part, M. et Mme [D], d'autre part, concernant les locaux à usage d'habitation situés au [Adresse 3] à [Localité 10] et ses accessoires, à compter du 23 août 2023, la dette locative visée dans le commandement de payer du 22 juin 2023 n'ayant pas été réglée dans le délai de deux mois.

La décision entreprise sera confirmée des chefs subséquents.

Sur la demande de suspension de la clause résolutoire et d'octroi de délais de paiement

Outre les dispositions précitées auxquelles la cour se réfère, il sera rappelé que l'article 1343-5 du code civil prévoit que 'le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues. Par décision spéciale et motivée, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit au moins égal au taux légal, ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

Il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette.

La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêts ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues pendant le délai fixé par le juge.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux dettes d'aliment.'

Au cas présent, le premier juge a retenu que les revenus des époux [D] ne leur permettront pas d'assumer le paiement d'une somme complémentaire par mois en plus du loyer courant afin d'apurer leur dette, dans un délai de 36 mois, alors que si M. [D] a fait parvenir en délibéré plusieurs justificatifs de sa situation professionnelle et financière, il convient de relever que le montant des impayés est considérable, que son épouse n'a pas de ressources, et qu'il assume seul les charges du ménage, avec un salaire d'environ 1900 euros mensuels.

A hauteur d'appel, M. et Mme [D] font valoir que l'époux perçoit un salaire mensuel moyen de 2 309,52 euros depuis 2024, que l'épouse bénéficie d'une allocation de retour à l'emploi d'un montant d'environ 700 euros par mois, le revenu fiscal de référence du couple s'établissant à 34 383 euros pour 2023 soit un montant mensuel net d'impôt de 2 865,28 euros. Ils précisent faire face à des charges courantes, dont le loyer d'environ 600 euros par mois charges comprises, outre l'assurance habitation, l'abonnement téléphonique, l'électricité sont évalués à la somme de 200 euros par mois, ce qui laisse un reliquat de 2 000 euros par mois. Ils en déduisent être parfaitement en mesure de s'acquitter la somme de 300 euros par mois pendant 36 mois. Ils précisent que, depuis janvier 2025, ils s'acquittent du montant du loyer et d'un complément de 600 euros destiné à apurer leur dette qui est d'un montant de 9 082 euros en mars 2025 et qui a donc drastiquement réduit depuis l'assignation délivrée en novembre 2024.

La cour constate qu'à l'appui de leurs prétentions à ce titre, M. et Mme [D] produisent les quittances de loyer de janvier, février et mars 2025, les avis d'imposition 2023 et 2024, les bulletins de salaire de M. [D] de janvier, février et mars 2025 ainsi que des relevés bancaires portant sur la même période.

Aucune de ces pièces n'est de nature à justifier de la situation financière postérieurement à mars 2025, alors que la clôture de l'instruction de l'affaire est intervenue le 6 novembre suivant. Aucune ne vient justifier des revenus de Mme [D] postérieurement à 2024.

Les éléments communiqués ne permettent pas de retenir comme suffisamment justifiée la situation financière personnelle des époux [D], ni leur capacité d'apurer la dette locative tout en réglant les loyers courants.

En outre, n'apparaît pas remplie la condition que les locataires aient repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience.

Dans ces conditions, il convient de confirmer l'ordonnance dont appel de ce chef.

Sur la demande de délai pour quitter les lieux

La cour se réfère aux dispositions précitées. En outre, selon l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution, 'le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi.

Les deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de man'uvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte'.

Selon l'article L. 412-4 du même code, 'la durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure à un an. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés'.

Au cas présent, se fondant sur les textes précités, M. et Mme [D] demandent à bénéficier d'un délai d'un an pour quitter les lieux.

Ils ont déjà présenté une telle demande au juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Créteil qui, suivant jugement du 13 juin 2025, l'a rejetée.

Il sera rappelé que, les baux concernant le logement et l'emplacement de stationnement sont résiliés depuis le 22 août 2023 et que le commandement de quitter les lieux a été délivré le 18 mars 2025.

Si M. et Mme [D] font état de leurs difficultés à se reloger, ils ne justifient cependant pas de démarches autres que celle relevée par le juge de l'exécution de [Localité 8] dans sa décision précitée et qu'il a considérée insuffisante, comme étant isolée et datant du 6 mai 2025. Ils ne justifient pas davantage du caractère disproportionné de la mesure d'expulsion.

De ce qui précède, il convient de rejeter la demande de ce chef.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Il sera rappelé que la définition des dépens afférents aux instances, actes et procédures d'exécution résulte des dispositions de l'article 695 du code de procédure civile, sans qu'il appartienne au juge de la modifier ni d'y ajouter, notamment s'agissant d'y inclure tel ou tel frais, notamment s'agissant du coût d'un acte.

En application de l'article 696 alinéa 1er du même code, de principe, les dépens doivent être mis à la charge de la partie perdante.

Et, en application de l'article 700 du même code, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie, la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

La décision entreprise doit également recevoir confirmation quant à ses dispositions relatives aux frais et dépens.

Parties perdantes, M. et Mme [D] seront condamnés aux dépens d'appel.

En outre, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, M. et Mme [D] seront condamnés à payer à la société Kremlin-Bicêtre Habitat, la somme de cinq cents (500) euros au titre des frais irrépétibles.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions soumises à la cour, sauf en ce qu'elle a constaté que M. et Mme [D] n'ont pas justifié d'une assurance contre les risques locatifs dans le délai d'un mois suivant le commandement qui leur en a été fait le 22 juin 2023 et, en conséquence, a constaté l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties le 27 août 2013 entre la société Kremlin-Bicêtre Habitat, d'une part, M. et Mme [D], d'autre part, concernant les locaux à usage d'habitation situés au [Adresse 3] à [Localité 10] et ses accessoires, à compter du 23 juillet 2023 ;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Constate l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties le 27 août 2013 entre la société Kremlin-Bicêtre Habitat, d'une part, M. et Mme [D], d'autre part, concernant les locaux à usage d'habitation situés au [Adresse 3] à [Localité 9] et ses accessoires, à compter du 23 août 2023, la dette locative visée dans le commandement de payer du 22 juin 2023 n'ayant pas été réglée dans le délai de deux mois ;

Rejette la demande de M. et Mme [D] tendant à la suspension de la clause résolutoire et à l'octroi de délais de paiement;

Rejette la demande de M. et Mme [D] tendant à l'octroi de délais pour quitter le lieux;

Condamne M. et Mme [D] aux dépens d'appel ;

Condamne M. et Mme [D] à payer à la société Kremlin-Bicêtre Habitat, la somme de cinq cents (500) euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette les demandes plus amples ou contraires des parties.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT